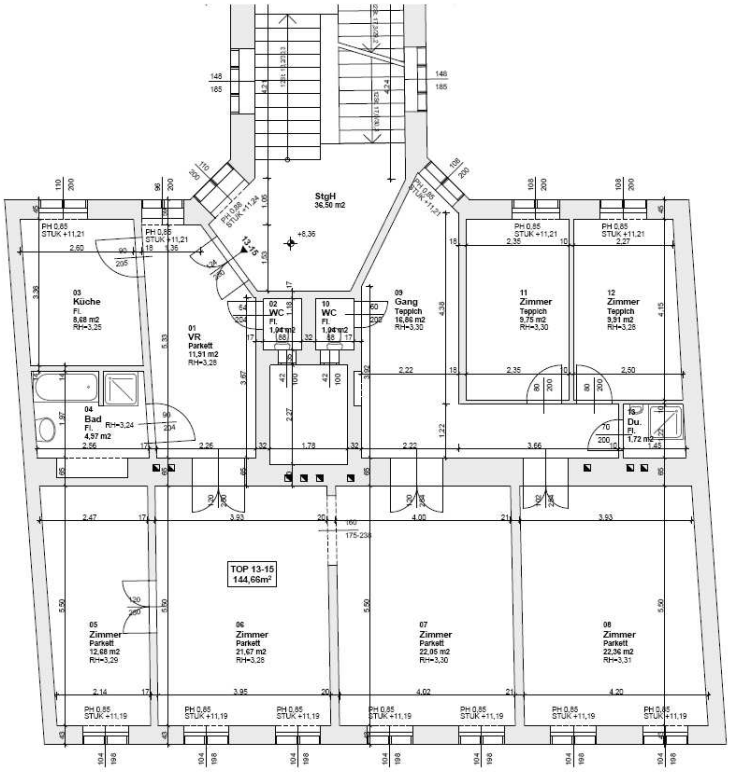
# Exposé
# Verkauf einer hellen und stilvollen Altbauwohnung (144 m²) Neulerchenfelderstraße, Nähe Brunnenmarkt und U6 1160 Wien




Wien, Jänner 2014

# *Inhaltsverzeichnis*

**I. Einleitung ..... 2**
A. Wohnungsteilung, Nützung als Ordination, Kanzlei oder Büro ..... 3
B. Marktkonformer Mietertrag – kein Richtwertzins ..... 3
C. Monatliche Kosten ..... 3
D. Wohnungsplan ..... 4
1. Vergrößerung I ..... 5
2. Vergrößerung II ..... 6
E. Fotos ..... 7
1. Fotos Altbauwohnung ..... 7
a) Vorraum und Küche ..... 7
b) Esszimmer ..... 8
c) Wohnzimmer und Esszimmer ..... 9
d) Schlafzimmer ..... 10
e) Badezimmer groß und klein, WC ..... 11
2. Vordere Hausfassade ..... 12
3. Rückseitige Hausfassade ..... 12
F. Verkaufspreis ..... 13
1. Modellrechnung Mietertrag/Verzinsung ..... 13
2. Haftungsausschluss ..... 13
G. Kontaktdaten ..... 14

# I. Einleitung

Die Altbauwohnung befindet sich im 16. Bezirk in Gehweite der U6 Station Josefstädter Straße. Es handelt sich um einen Altbau aus dem Jahre 1900. Geschäfte, Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Ärzte und eine Bank befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Eigentumswohnung wurde erst vor einigen Monaten im Zuge einer laufenden Parifizierung neu vermessen und liegt bei genau **144,66 m²**. Die Wohnung selbst ist in einem sehr guten und äußerst gepflegten Zustand und liegt im 2. Stock. Die beiden Bäder und WCs wurden Ende 2007 neu saniert und eine neue Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher Marke Vaillant eingebaut (jährlich gewartet über Servicevertrag). Die Räume sind hell und praktisch aufgeteilt:

- großzügiger Vorraum
- Küche mit Gasherd und Geschirrspüler
- großes Bad mit Wanne und Dusche
- ein weiteres kleines Badezimmer mit Dusche
- 2 WCs
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- 3 weitere Zimmer (derzeit Büro, Kinderzimmer und Fitnessraum)

Das Haus wurde 1900 gebaut und ist in einem guten Zustand, für notwendige Sanierungen existiert ein Sanierungsplan, der durch die Hausverwaltung laufend umgesetzt wird. Die Wohnung ist über ein helles und freizügiges Stiegenhaus erreichbar.

## A. Wohnungsteilung, Nützung als Ordination, Kanzlei oder Büro

Eine Teilung der Wohnung ist durch die beiden Bäder und WCs möglich, ein dafür notwendiger zweiter Eingang lässt sich durch die gute Aufteilung der Wohnung realisieren. Somit bietet sich die Wohnung auch für Ordinationen, Kanzleien und Büros an, sowie die Möglichkeit das Objekt beruflich und gewerblich in Kombination zu nützen. Laut Wohnungseigentumsvertrages ist der Betrieb von Büros oder Ordinationen uneingeschränkt möglich. Im Falle einer geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines Geschäftsschildes im üblichen Ausmaß und nach Einholung einer behördlichen Bewilligung gestattet.

## B. Marktkonformer Mietertrag – kein Richtwertzins

Wohnungen über 130 m² unterliegen derzeit nicht dem Richtwertzins. Somit kann die Wohnung marktkonform deutlich über den Richtwertzins vermietet werden.

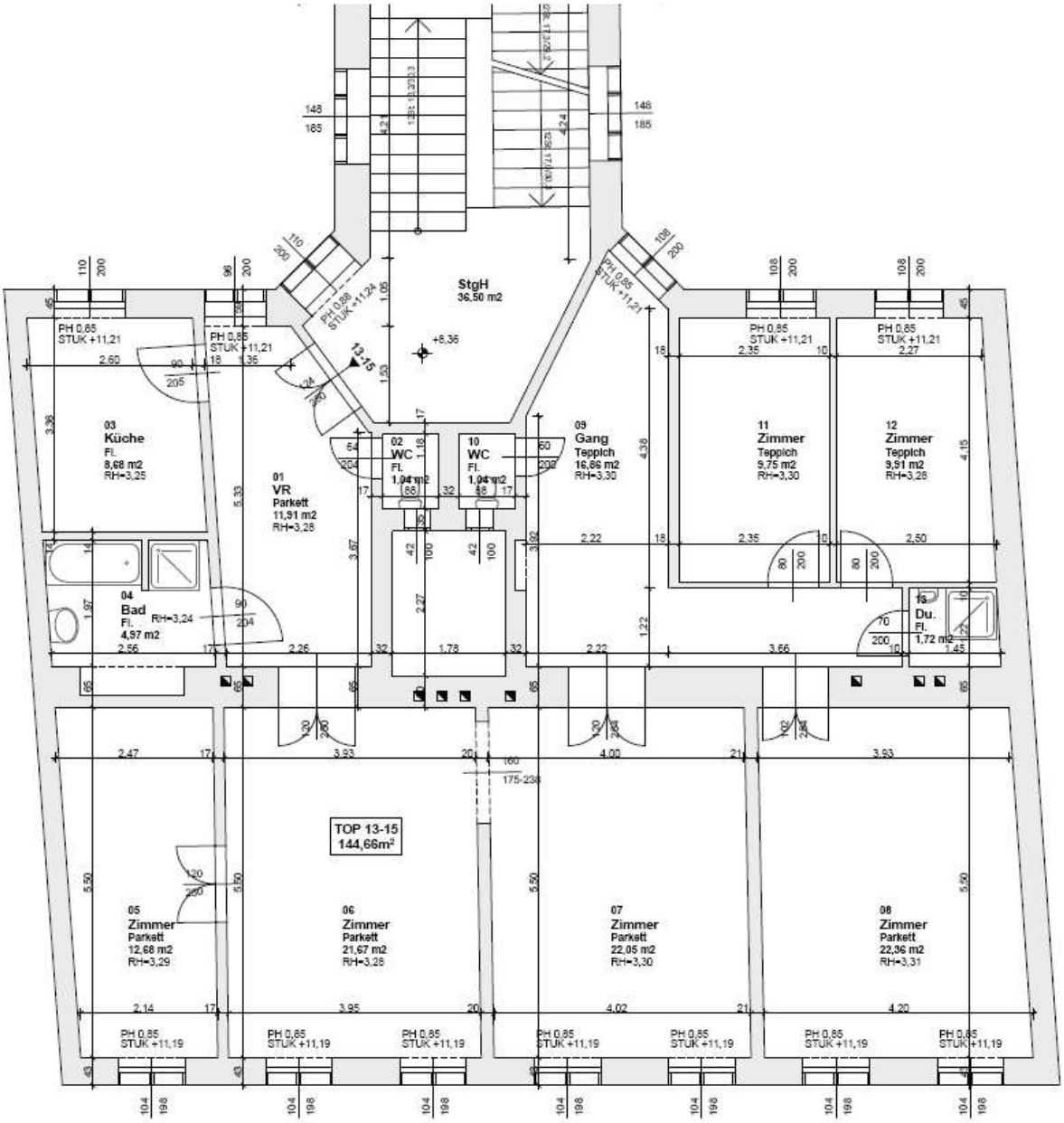
## C. Monatliche Kosten

Aktuell liegen die Betriebskosten netto bei € 275,37 pro Monat zuzüglich WWAF € 1,50 (zuzüglich 10% USt).

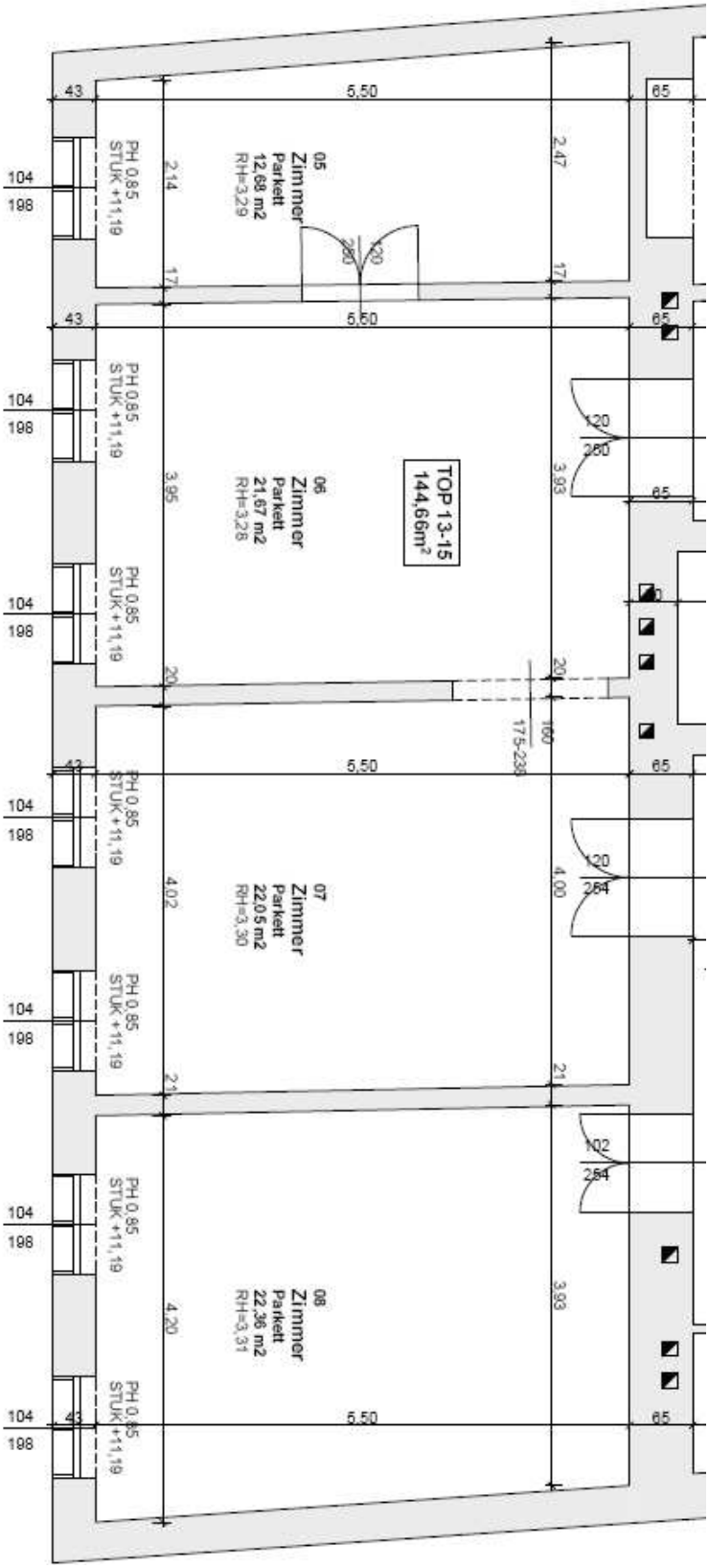
In der letzten Eigentümerbesprechung wurde ein monatlicher Kostenbeitrag für allfällige Haussanierungen von derzeit 1 € pro m² pro Monat besprochen. Dieser Kostenbeitrag wird sich zukünftig auf die tatsächlichen Kosten reduzieren (wird in den jeweiligen periodischen Eigentümerbesprechungen festgelegt).

Die letzte Jahressrechnung für Gas und Strom für den Zeitraum von 17.4.2012 bis 15.5.2013 lag bei € 1.935,65 exkl. 20 % USt. (Wien Energie: Gasverbrauch 17.902 kWh und Stromverbrauch 4.819 kWh). Somit ergeben sich durchschnittlich € 148,90 pro Monat (geteilt durch 13 für den Zeitraum 17.4.12 bis 15.5.13) exkl. 20% USt. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne eine Kopie der letzten Jahresabrechnung.

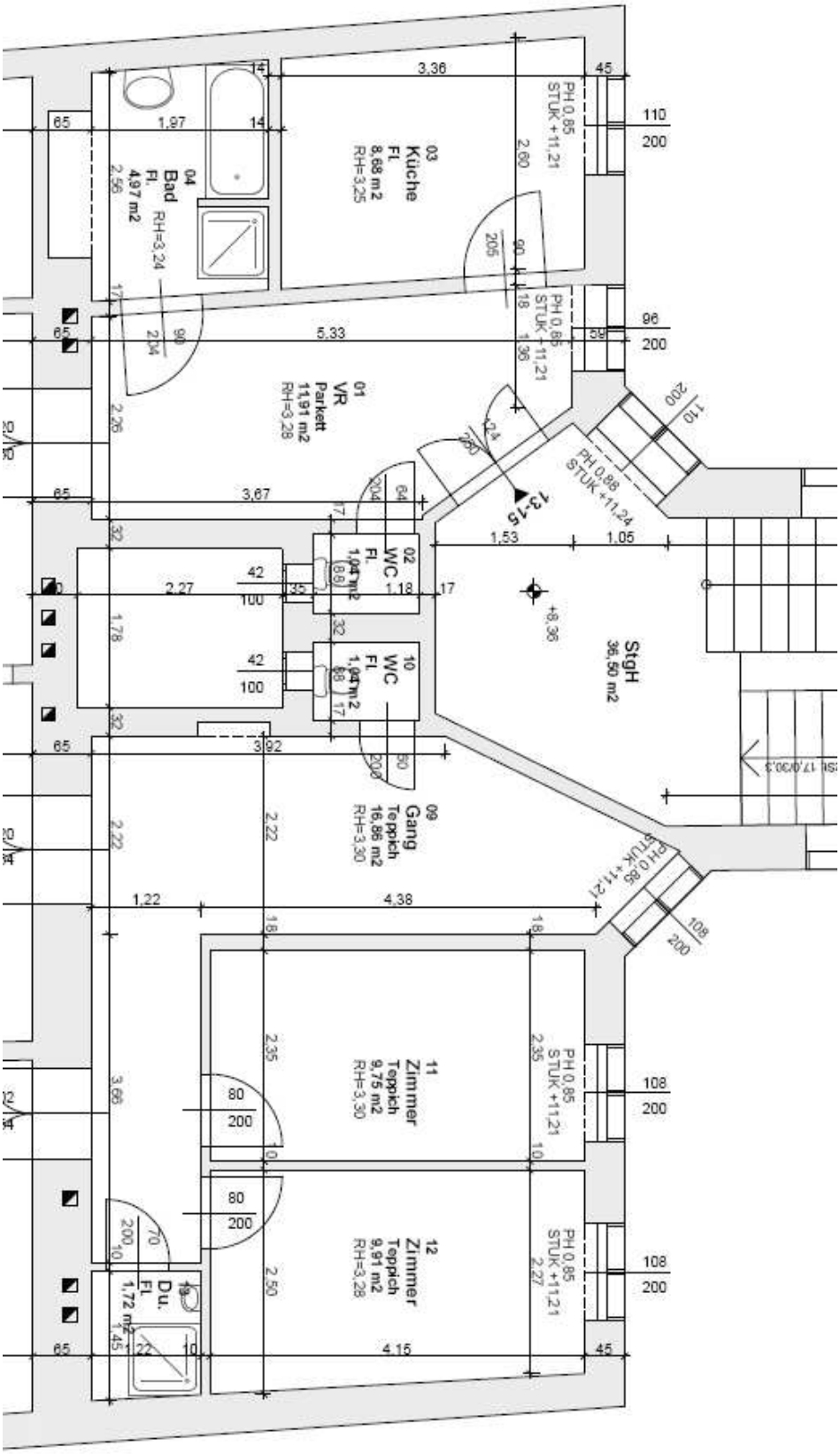
# D. Wohnungsplan



# 1. Vergrößerung I



## 2. Vergrößerung II



# E. Fotos

## 1. Fotos Altbauwohnung

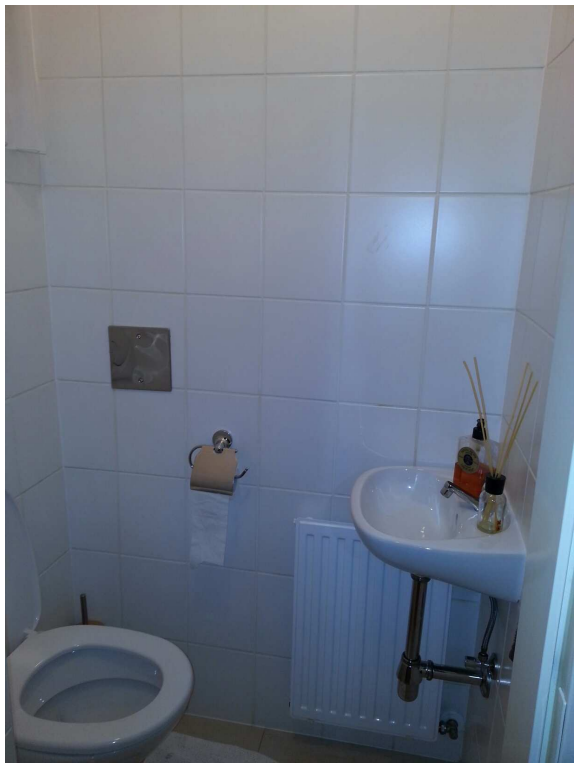
### a) Vorraum und Küche

## b) Esszimmer

## c) Wohnzimmer und Esszimmer

## d) Schlafzimmer

## e) Badezimmer groß und klein, WC



## 2. Vordere Hausfassade

## 3. Rückseitige Hausfassade

## F. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die Altbaueigentumswohnung beträgt **€ 450.000,--** exkl. Steuern und Abgaben. Bei Interesse bieten wir Ihnen die Wohnung gegen Aufpreis wie abgebildet auch möbliert bzw. teilmöbliert an.

### 1. Modellrechnung Mietertrag/Verzinsung

Sollte die Wohnung als Anlageobjekt dienen, ergibt ein Mietertrag in Höhe von € 7,50 pro m² (€ 8,50 Miete abzüglich € 1,-- für monatlichen Kostenbeitrag zwecks Haussanierung) eine Verzinsung von **2,89%**, **bei wertgesichertem bzw. steigendem Kapital für die Immobilie**.

| | | |
|---|---|---|
| Verkaufspreis | € | 450.000 |
| Wohnfläche | m² | 144,66 |
| Miete pro m² | € | 8,50 |
| monatlicher Kostenbeitrag für Haussanierung pro m² | € | 1 |
| Mietertrag pro m² | € | 7,50 |
| | | |
| monatlicher Mietertrag | € | 1.085 |
| **jährlicher Mietertrag** | **€** | **13.019** |
| | | |
| **Zinssatz *)** | | **2,89%** |
| **ROI in Jahren** | | **34,6** |

*) http://www.zinsen-berechnen.de/inflationsrechner.php

Der ROI (Return of Investment) liegt bei 34,6 Jahren, dann hat sich der Kaufpreis über die Mieteinnahmen finanziert.

### 2. Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Das Exposé übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Preise sind freibleibend und unverbindlich.

## G. Kontaktdaten

Bezüglich weiterer Details (elektronischer Plan, Jahresabrechnung Strom und Gas, Wohnungseigentumsvertrag) bzw. eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte den Eigentümer, Herrn Johannes Schwab, unter +43 664 1803564 bzw. via e-Mail unter johannes@schwab.cc.